

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA MANAGEMENTU

Tržní oceňování pozemků

Market Valuation of Land

Student: Michaela Moudrá

Vedoucí diplomové (bakalářské) práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2014

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student:	Michaela Moudrá
Studijní program:	B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor:	6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace:	01 Veřejná ekonomika a správa
Téma:	Tržní oceňování pozemků Market Valuation of Land

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Metody oceňování nemovitostí
 3. Specifika oceňování pozemků
 4. Ocenění vybraných pozemků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

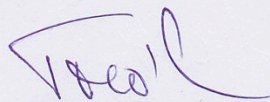
Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
KOUŘILOVÁ J., J. PŠENČÍK a D. KOPTA. *Dotace v zemědělství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2009. 105 s. ISBN 978-80-7204-637-9.
SEJÁK, Josef et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing, s. r. o., 1999. 155 s. ISBN 80-7169-393-6.

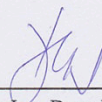
Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013
Datum odevzdání: 09.05.2014



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení studenta

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně a použila pouze uvedenou literaturu a zdroje. Příloha č. 2, byla převzata z uvedených zdrojů.

V Ostravě dne 2. 5. 2014

Michaela Moudrá

Jméno a příjmení studenta

Obsah

1.	Úvod	5
2.	Metody oceňování nemovitostí	7
2.1	Základní přístupy k oceňování, hlavní účely oceňování nemovitostí a využití oceňování nemovitostí ve veřejné správě	7
2.2	Základní pojmy a podklady pro oceňování nemovitostí	8
2.2.1	Nemovitost	8
2.2.2	Vlastnictví a spoluvlastnictví	9
2.2.3	Cena a hodnota	9
2.2.4	Podklady pro oceňování a ohledání nemovitosti	9
2.2.5	Životnost staveb	10
2.2.6	Opotřebením staveb	10
2.3	Základní dělení nemovitostí	10
2.4	Základní metody oceňování nemovitého majetku	12
2.5	Ocenění výnosovým způsobem	13
2.5.1	Věčná renta	13
2.5.2	Výpočet výnosové hodnoty se zajištěným dočasným výnosem	14
2.5.3	Metoda diskontovaného cash-flow	15
2.5.4	Příjmy a výnosy pro výpočet výnosové hodnoty	16
2.6	Porovnávací metody	17
2.6.1	Metoda porovnávání odbornou rozvahou	18
2.6.2	Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti	18
2.6.3	Metoda přímého porovnávání	19
2.6.4	Metoda nepřímého porovnávání	20
3.	Specifika oceňování pozemků	22
3.1	Rozdělení pozemků pro účely oceňování	22
3.2	Základní metody oceňování pozemků	23
3.3	Ostatní přístupy k oceňování pozemků	28
4.	Ocenění vybraných pozemků	31
4.1	Charakteristiky vybraných pozemků	31

4.2	Vlastní ocenění vybraných pozemků.....	35
4.2.1	Výpočet porovnávací hodnoty stavebního pozemku.....	36
4.2.2	Výpočet porovnávací hodnoty zemědělského pozemku.....	37
4.2.3	Výpočet porovnávací hodnoty lesního pozemku.....	39
4.3	Doporučení pro oceňovatelskou praxi.....	40
5.	Závěr.....	42
	SEZNAM ZKRATEK.....	46
	SEZNAM PŘÍLOH	48

1. Úvod

Hlavním tématem této bakalářské práce je tržní oceňování pozemků, které patří k základní náplni práce odhadce. Po prostudování problematiky oceňování, dokážou však i ti, kteří se v dané oblasti nepohybují, získat představu jak si alespoň přibližně ocenit vybraný pozemek.

Práce bude rozdělena do dvou základních částí. A to, první část, teoretickou, věnovanou informacím, získaných prostudováním odborných publikací, zejména nastudováním tvorby pana prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. A část druhou, praktickou.

Část druhá, praktická, bude sestavena z teoretických a praktických znalostí. V této části bude vyřešeno ocenění vybraných nemovitostí. Data potřebná pro tuto část budou čerpána především z údajů katastrálního úřadu a dále z veřejné inzerce realitních kanceláří.

Z širokého tématu této práce byl stanoven **cíl** bakalářské práce, jímž je ocenění vybraných nemovitostí vhodnou metodou a stanovení jejich obvyklých cen.

Zvolená metoda je metoda porovnávací, což bude v práci zdůvodněno. Vycházeno bude ze sběrů a statistik dat.

V bakalářské práci zůstane zachována přehlednost a kontinuita.

První kapitolou je tento úvod, druhou kapitolou rozebrání metod, které je možné k oceňování nemovitostí použít. Nejdříve dojde k upřesnění, jak se liší tržní oceňování, které je základním tématem této práce od administrativního, dále budou představeny základní pojmy a právní úprava. Hlavní náplní této první kapitoly se stane seznámení se základními třemi metodami využívanými pro tržní oceňování s důrazem na výnosový a porovnávací způsob.

Kapitola třetí se bude věnovat více pozemkům a metodám vhodným k jejich ocenění, především ty metody, které se používají dle vyhlášky a po té další možné způsoby.

Následuje kapitola čtvrtá, zaměřena na samotné ocenění vybraných pozemků. Oceněny budou pozemky stavební, zemědělský a lesní. Musí být zvolena metoda ocenění pro všechny tři typy pozemků. Každý mnou vybraný pozemek se porovná s dalšími pěti obdobnými pozemky. Budou udány základní informace o vybraných pozemcích a zhodnocen jejich současný stav. Kapitola zahrne především výpočty pomocí programu Microsoft Excel

prezentovanými v tabulkách. Kapitulu by mělo uzavírat zamyšlení se nad možnostmi změn v oceňovatelské praxi a prezentaci některých návrhů či myšlenek.

Text této práce bude doplněn o tabulky, mapy, dokumentace a fotografie.

Vyhodnocení práce následuje v poslední části, závěru, obsahující zhodnocení toho, zda se podařilo naplnit cíl práce, všechny zadané body a do jaké míry.

2. Metody oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí je procesem, kdy konkrétnímu předmětu přiřazujeme hodnotu v peněžních jednotkách. Metoda a podmínky postupu jsou dány účelem či potřebou ocenění.

2.1 Základní přístupy k oceňování, hlavní účely oceňování nemovitostí a využití oceňování nemovitostí ve veřejné správě

Oceňování nemovitostí je řízeno následující právní úpravou:

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška,
- 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- 183/2006 Sb., stavební zákon,
- 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících,
- zákon 563/1991 Sb., o účetnictví,
- vyhláška 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.

Rozlišujeme dva základní přístupy a to oceňování *administrativní* (dle cenových předpisů) a *tržní*. Oceňování administrativní vychází ze zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Jedná se o jasně vymezená pravidla, která musí znalec při své práci dodržet. Hlavní význam tohoto oceňování spadá do oblasti daňové. Naopak u tržního oceňování se nejedná o přesně daná pravidla, ale spočívá ve výběru metod odhadcem. Základem jsou tržní ceny majetku, které odrážejí situaci na trhu s nemovitostmi. [3]

S typem tržního oceňování se můžeme setkat zejména v těchto oblastech: prodej majetku, dědické řízení, mimosoudní vyrovnání majetku, soudní vypořádání majetku, exekuční řízení, hypotečního úvěrování, pojištění nemovitosti, atd.

Naopak administrativní oceňování má své využití v oblasti: daňové (daň z nemovitosti), restituce, vklad nemovitosti do majetku firmy, dělení společného jmění manželů, vyrovnání podílové spoluvlastnictví či konkurzu, atd.

Ve veřejné správě má oceňování majetku své využití především na poli daňovém, dále pak při projednávání žalob správními soudy na přezkoumání daňových rozhodnutí, při projednávání nároků na náhradu škody, tvorba hodnotových map ÚSC, analyzuje vývoj cen nemovitostí s ohledem na požadavky EU na zavedení statistiky cen majetku, v oblasti cen bytů a oceňování zemědělských a lesních pozemků, pořizování, prodej a vlastnictví nemovitostí, atd.

2.2 Základní pojmy a podklady pro oceňování nemovitostí

Mezi základní pojmy v oblasti oceňování patří pojmy jako nemovitost, vlastnictví a spoluvlastnictví, cena a hodnota, životnost a opotřebení staveb.

2.2.1 Nemovitost

Nemovitost je definována v § 498 občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. [6]

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, *jsou movité*. [6]

Jako *pozemek* je označována část zemského povrchu oddělená od sousedních částí konkrétní hranicí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. Pozemek, který je geometricky a polohově určen je parcelou. Označuje se parcelním číslem a je evidován v katastrální mapě. [6]

Stavba je výsledkem stavební činnosti, který lze zařadit podle druhu, účelu nebo využití. Je označena popisným číslem, evidenčním číslem, nebo katastrálním číslem. Dle zákona o oceňování majetku se stavby dělí na stavby pozemní, inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. [6]

2.2.2 Vlastnictví a spoluvlastnictví

Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím (§1011). Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky (§1115). Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba (§1116). [6]

2.2.3 Cena a hodnota

Částka skutečně zaplacená, nabízená či požadovaná za zboží a služby je nazývána cenou. Hodnota vyjadřuje užitek vlastníka, je odhadem k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Rozlišujeme cenou sjednanou při nákupu nebo prodeji zboží a cenu zjištěnou podle zvláštního předpisu. Zákon č. 151/1997 Sb. určuje případy, ve kterých je třeba učinit ocenění zjištěnou cenou.

2.2.4 Podklady pro oceňování a ohledání nemovitosti

Hlavní podklady, které jsou znalci používány pro sestavení znaleckých posudků, jsou:

- výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 3 měsíce),
- kopie příslušné části katastrální mapy (s vyznačením oceňovaných pozemků),
- výpisy z pozemkové knihy (zejména u starších staveb),
- cenová mapa pozemků (pokud je vypracována),
- výkresová dokumentace,
- stavebně právní dokumentace,
- nájemní smlouvy,
- pasporty nemovitostí,
- přiznání k dani z nemovitosti,
- pojistné smlouvy (živelné pojištění a pojištění odpovědnosti za škodu),
- smlouvy o správě nemovitostí,
- smlouvy o službách spojených s provozem nemovitosti,
- výsledky místního šetření (ohledání nemovitosti osobně odhadcem),

2.2.5 Životnost staveb

Je doba, která uplyne od vzniku stavby až po zchátrání, na stavbě však musí být prováděna běžná údržba, udává se v rocích. Údaje o životnosti staveb se v literatuře různí dle autorů. Podle vyhlášky 540/2002 Sb. mají nejdelší životnost například tyto stavby: zděné, železobetonové budovy a haly, nebo také kopané, vrtané studny a další.

2.2.6 Opotřebení staveb

Je výsledkem používání a stárnutí staveb. Rozlišujeme:

- opotřebení neboli znehodnocení, udáváno v procentech z hodnoty nové stavby,
- technická hodnota stavby odpovídající okamžitému technickému stavu,
- stáří stavby je rozdílem letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby,
- relativní stáří je veličina sloužící pro určení životnosti starých staveb,
- zbývající životnost stavby je dobou od data odhadu do zchátrání stavby.

K výpočtu opotřebení staveb lze použít několik metod. Jedná se o metody globální (lineární metoda opotřebení, Kusýnova metoda, metoda kvadratická a lineárně kvadratická), analytické (Kolodzejova, Kasova), nákladové a ostatní metody. [1]

2.3 Základní dělení nemovitostí

Nemovitými věcmi jsou:

- pozemky a věcná práva k nim,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést bez narušení její podstaty,
- jednotka,
- stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku.

Zákon o oceňování majetku dělí nemovitosti na stavby, pozemky a trvalé porosty.

Dle zákona o oceňování majetku dělíme *stavby* pro účely oceňování na stavby:

- pozemní,
- inženýrské a speciální pozemní (dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další),
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby. [4]

Dle zákona o oceňování majetku dělíme *pozemky* pro účely oceňování na pozemky:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky,
- lesní pozemky,
- pozemky evidované v KN jako vodní plochy,
- jiné pozemky. [4]

Dle zákona o oceňování majetku dělíme trvalé porosty pro účely oceňování na trvalé porosty:

- lesní porosty,
- ovocné dřeviny,
- vinnou a chmelovou révu,
- okrasné rostliny. [4]

2.4 Základní metody oceňování nemovitého majetku

Existují tři základní metody oceňování nemovitostí, jež vycházejí z charakteristik vlastnictví a fyzických vlastností věcí. Jedná se o metody fungující na principech výnosů, porovnání a nákladů. Ostatní metody jsou potom výsledkem kombinací a modifikací těchto metod.

K oceňování pozemků a určení tak jejich tržní hodnoty slouží také další metody, které budou popsány v samostatné, k tomu určené kapitole.

2.4.1 Výnosová metoda

Vychází z definice vlastnictví. Opírá se o budoucí zisky, které bude vlastnictví nemovitosti při pronájmu vynášet.

2.4.2 Nákladová metoda

Vychází z fyzických vlastností věcí. V podstatě udává cenu materiálu a práce potřebné k vybudování dané věci.

2.4.3 Porovnávací metoda

Využívá porovnání s prodeji obdobných nemovitostí v obdobných podmínkách. Porovnávat je možné přímo nebo nepřímo. Přímo porovnáváme prodané a oceňované nemovitosti, nepřímo však porovnáváme oceňovanou nemovitost s průměrnou základní nemovitostí, která vychází ze souboru údajů o prodávaných nemovitostech.

Na základě výsledků, zjištěných zmíněnými metodami můžeme dále aplikovat metody syntetické (aritmetický průměr, vážený průměr, ocenění pomocí reprezentantů), které výsledky dále rozvádějí dle dalších kritérií. [1]

2.4.4 Ostatní metody

- *Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti*

Je metoda fungující na základě průměrného poměru mezi cenou prodejní a věcnou hodnotou u již realizovaných prodejů. Výsledkem je pak koeficient, kterým násobíme časovou cenu oceňovaného předmětu.

- *Metoda zjištění věcné hodnoty*

Jako východisko zde využíváme reprodukční ceny k datu ocenění.

- *Metoda rentního oceňování*

Zohledňuje různé podmínky u majitelů srovnatelných věcí.

- *Oceňování podle účetní hodnoty* [1]

2.5 Ocenění výnosovým způsobem

Definice výnosové hodnoty – výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Jedná se o hodnoty ke dni odhadu. Dostali bychom takto částku, která by měla být uložena na konkrétní úrokové procento, formou úroků bychom pak měli dostat hodnoty rovnající se předpokládaným výnosům z věci. [1]

2.5.1 Věčná renta

Pro základní výpočet výnosové hodnoty VH lze za dvou předpokladů použít vztah:

$$VH[Kč] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč / rok]}}{\text{úroková míra [% p.a.]}} \cdot 100\%$$

Předpoklady:

- konstantní výnosy po celou dobu,
- dlouhá předpokládaná doba výnosů. [1]

Složitost problematiky budoucích výnosů je dána řadou okolností. Příkladem je délka budoucího období, které ještě můžeme považovat za jisté, další období pak už méně. Z těchto podmínek pak vychází řada vzorců, je tedy třeba při výběru dodržet jistá kritéria:

- po jak dlouhou dobu budou výnosy dosahovány,
- zda budou výnosy stálé,
- zda věc bude na konci užívání prodána,
- zda budou výnosy jisté po celou dobu.

Obecný vztah, za předpokladu, že nemovitost se nebude prodávat a bude využita po neomezeně dlouhou dobu, pak můžeme vyjádřit následovně:

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right)$$

kde

C_V ...výnosová hodnota

n ...počet budoucích let, po které očekáváme výnosy

t ...rok, ze kterého je počítán výnos

z_t ...čistý výnos předpokládaný v roce t

q ...úročitele [1]

Pokud při oceňování očekáváme, že výnosy ve vzdálenějších letech budou méně jisté, zohledníme míru rizika vyšší úrokovou mírou v dalších letech. Využijeme tedy vícefázové metody zjišťování výnosové hodnoty.

2.5.2 Výpočet výnosové hodnoty se zajištěným dočasným výnosem

Předpoklady:

- realizace výnosu z dané věci po určitou dobu,
- po uplynutí doby věc zaniká, nebo následuje prodej.

V případě zániku věci po určité době lze vypočítat výnosovou hodnotu takto:

$$VH = \check{C}V \cdot \frac{1 - \left(\frac{1}{(1+i)^n} \right)}{i}$$

kde

$\check{C}V$...čistý výnos

i ...úroková míra setinná

n ...zbývající doba životnosti objektu [3]

V případě prodeje věci po určité době lze vypočítat výnosovou hodnotu takto:

$$VH = \check{C}V \cdot \frac{1 - \left(\frac{1}{(1+i)^n} \right)}{i} + \frac{R}{(1+i)^n}$$

kde

ČV...čistý výnos

i...úroková míra setinná

n...zbývající doba životnosti objektu

R...předpokládaná prodejní cena věci v roce n [3]

2.5.3 Metoda diskontovaného cash-flow

Další možným výpočtem výnosové hodnoty je metoda diskontovaného peněžního toku, kdy nejdříve získáme redukovaný zisk (od zisku odečteme daň) a z něj odvodíme disponibilní zisk v jednotlivých budoucích letech při předpokládaném růstu.

Využijeme v případě, kdy peněžní tok je zajištěn po celou dobu, s možným následným prodejem či bez něj a v jednotlivých rocích bude různý cash-flow:

$$C_v = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}T_t}{(1+R)^t} + \frac{PC}{(1+R)^n}$$

Kde

ČT...čistý peněžní tok

PC...prodejní cena

R...míra kapitalizace

n...počet let [3]

2.5.4 Příjmy a výnosy pro výpočet výnosové hodnoty

Příjmy a výnosy pro výpočet výnosové hodnoty musíme počítat z nájemného, kterého je možné dosáhnout pronájmem všech prostor nemovitosti. Ve výnosech zohledníme také možnost, že všechny místnosti nebudou pronajaté celý rok. Pro oceňování využíváme čistý výnos před zdaněním.

$$MČN = SM2 \cdot ZP + NVYB + MZS$$

$$MP = MČN + MZS$$

kde

MP...měsíční příjem

MČN...měsíční čistý výnos

MZS...měsíční zálohy za služby

SM2...sazba za m²

ZP...započitatelná plocha

NVYB...nájem za vybavení bytu [3]

Náklady na dosažení výnosů:

- daň z nemovitosti,
- pojištění stavby,
- opravy a údržba,
- rezervy,
- osvětlení, vytápění a úklid společných prostor,
- správa nemovitosti,
- amortizace,
- provize za pronajmutí,
- úroky z hypotéky,

- 40 % výnosů (vyhl.03/08 Sb.).

Výdaje:

- splátka jistiny z hypotéky,
- vrácená kauce,
- zaplacené vodné, stočné.

Čistý výnos získáme odečtením nákladů od čistého nájmu.

Čistý peněžní tok získáme odečtením všech odchozích plateb od všech příchozích.

Míra kapitalizace

Očekávaný výnos z investice, na riziku spojeném s investicí je závislá míra kapitalizace, jejíž hodnota se úměrně zvyšuje s rostoucím rizikem.

2.6 Porovnávací metody

Metody jsou také nazývány jako srovnávací či komparativní. Porovnávací způsob je jedním z oceňovacích způsobů dle zákona č. 151/1997 Sb. Tento způsob vychází ze srovnávání oceňované věci s předmětem obdobným a jeho cenou sjednanou při prodeji. Při porovnávání předmětu musí být zohledněno několik hledisek:

- druh a účel věci,
- technické parametry,
- materiál,
- kvalita zpracování,
- podmínky výroby,
- technický stav,
- opravitelnost a náhradní díly,
- velikost, využitelnost, umístění a okolí nemovitostí. [1]

Cena nemovitostí je nejvíce ovlivněna její polohou, ale také dopravním spojením. Nutné je vždy myslet na to, že nemovitosti se liší ve velikosti, vybavení, v technickém stavu. Při vyjadřování v ceně je třeba všechna tato hlediska brát v úvahu. Nemovitosti by si měly být co nejvíce podobné, s tím, že odlišnosti se musí odrazit ve stanovené ceně.

Porovnáváme-li na základě jednoho zvoleného kritéria nebo porovnáváme-li na základě více kritérií, využíváme metod monokriteriálních či multikriteriálních.

2.6.1 Metoda porovnávání odbornou rozvahou

Jedná se o způsob nejjednoduššího zjištění porovnávací hodnoty, avšak v případě nemovitostí poměrně nepřesný. Jedná se o výpočet aritmetického průměru realizovaných prodejních cen předmětů. Využití je u těch nemovitostí, které jsou si vysoce podobné, například bytová jednotka v panelovém domě.

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n PC_i$$

kde

PH...porovnávací hodnota

PC...prodejní ceny [3]

2.6.2 Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti

Používá se v kombinaci s metodou nákladovou. Nejprve musíme zjistit časovou cenu oceňované nemovitosti a tu následně násobit koeficientem prodejnosti:

$$PH = Cc \cdot Kp$$

$$Kp = \frac{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n C_{pi}}{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n C_{ci}}$$

kde

Kp...koeficient prodejnosti

C_{pi}...index ceny prodejní

C_{ci}...index ceny časové [3]

2.6.3 Metoda přímého porovnávání

Srovnáváme nemovitost srovnávanou s nemovitostí oceňovanou. Můžeme zvolit porovnávání přímých přičítáním či odečítáním částky podle odlišnosti položek nebo můžeme porovnávat pomocí koeficientů odlišnosti (multiplikační efekt).

$$PH = \frac{(CA \pm \sum_{i=1} PSA_i) \cdot V_1 + (CB \pm \sum_{i=1} PSB_i) \cdot V_2 + \dots + (CX \pm \sum_{i=1} PSX_i) \cdot V_z}{V_1 + V_2 + \dots + V_z}$$

kde

CA, CB, CX...cena nemovitostí A,B,X

PSAi, PSBi, PSXi...srážky nebo přirážky k prodejní ceně nemovitosti A, B, X

V₁, V₂, V_z...váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí

Postupujeme tak, že nejdříve shromáždíme soubor srovnávacích nemovitostí, ceny těchto nemovitostí (pokud neznáme realizované ceny) násobíme korekčním koeficientem. Koeficienty *k* přiřadíme k hodnotícím znakům, součinem koeficientů dostaneme index odlišnosti pro každou z nemovitostí. Hodnotu srovnávané nemovitosti dělíme indexem odlišnosti. Tržní hodnotu oceňované nemovitosti získáme z průměru upravených cen o index odlišnosti. Koeficienty odlišnosti u přímého porovnávání mají pro oceňovanou nemovitost všechny hodnotu 1,00. [3]

$$PH = \frac{\sum_{i=1} ITCs_i}{n}$$

$$ITCs_i = \frac{TCs_i}{Is_i}$$

$$Is_i = k_1 \cdot k_2 \cdot k_3 \cdot \dots \cdot k_n$$

kde

PH...porovnávací hodnota

ITC...indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti

Is...index odlišnosti

N...počet srovnávacích nemovitostí

TC...tržní cena srovnávací nemovitosti

k...jsou koeficienty odlišnosti

2.6.4 Metoda nepřímého porovnávání

Oceňovanou nemovitost srovnáváme s nemovitostí standardní, která má přesně dané vlastnosti a cenu. Při výpočtu používáme opět přičítání nebo odečítání položek nebo koeficienty odlišnosti.

Souboru srovnávacích nemovitostí převedeme na jednotkovou cenu, zvolíme parametry standardní nemovitosti, a pokud neznáme realizované ceny, tak násobíme jednotkové ceny korekčním koeficientem. Jednotlivým hodnotícím znakům přiřadíme koeficienty k , jejichž součinem získáme index odlišnosti pro každou srovnávanou nemovitost, hodnotu srovnávací nemovitosti dělíme indexem odlišnosti. Tržní hodnotu průměrné nemovitosti nám ukazuje průměr upravených jednotkových cen o index odlišnosti. Dále musíme určit koeficient odlišnosti pro oceňovanou nemovitost. V případě této metody nepřímého porovnávání se koeficienty rovnají hodnotě 1,00 u standardní (průměrné) nemovitosti. Součinem koeficientů odlišnosti určíme index odlišnosti. Tržní jednotkovou hodnotu oceňované nemovitosti získáme součinem indexu odlišnosti s jednotkovou cenou průměrné nemovitosti. Pokud tuto hodnotu vynásobíme výměrou oceňované nemovitosti, získáme tržní hodnotu této nemovitosti.

$$PH = JTC_0 \cdot Vým_0$$

$$JTC_o = SJTC \cdot I_o$$

$$I_o = k1_0 \cdot k2_0 \cdot \dots \cdot kn_0$$

$$SJTC = \frac{\sum IJTCs_i}{n}$$

$$IJTCs_i = \frac{JTCs_i}{Is_i}$$

$$Is_i = k1 \cdot k2 \cdot \dots \cdot kn$$

kde

PH...porovnávací hodnota

I_0 ...index odlišnosti oceňované nemovitosti

SJTC...standardní tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti

I_s ...index odlišnosti

N...počet srovnávacích nemovitostí

IJTC... indexovaná tržní jednotková cena srovnávací nemovitosti

k...koeficienty odlišnosti [3]

Pro cenové porovnávání se využívá následujících podkladů. Jedná se o tržní ceny nemovitostí, které však mohou být částečně zkreslené a realitní inzerce. Ceny požadované prodejní bývají vyšší, než za kolik se v závěru prodají. Cena oceňované nemovitosti nesmí být větší, než cena stejné nemovitosti, která je inzerovaná k prodeji. Dalším zdrojem jsou cenové mapy pozemků, které jsou zpracovávány dle skutečně dosahovaných cen. Dále vlastní databáze znalce, kterou autor průběžně doplňuje, kupní smlouvy a údaje finančních úřadů. [1]

3. Specifika oceňování pozemků

Při oceňování pozemků je třeba je nejdříve správně zařadit. Pro účely oceňování řadíme pozemky do skupin pozemků stavebních, zemědělských a lesních. Tyto se pak dále člení.

3.1 Rozdělení pozemků pro účely oceňování

Pro účely oceňování se pozemky dělí na stavební, zemědělské, lesní, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky, které nejsou zahrnuty v předchozích.

3.1.1 Stavební pozemky zahrnují:

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. [4]

Pozn.: stavebním pozemkem není pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

3.1.2 Zemědělské pozemky zahrnují pozemky evidované v katastru nemovitostí jako:

- orná půda,
- chmelnice,
- vinice,

- zahrada,
- ovocný sad,
- trvalý travní porost.

3.1.3 Lesní pozemky zahrnují pozemky evidované v katastru nemovitostí jako:

- lesní pozemky,
- zalesněné nelesní pozemky. [4]

Zvláštnost pozemků spočívá v omezení jejich rozlohy v daném uzemním celku. Nelze je dále rozšiřovat ani vyrábět, pozemek nelze zničit.

U pozemků rozlišujeme dva typy renty. Absolutní, kterou mají vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů. Relativní renta je nadvýšení, které mají vlastníci pozemků výhodnějších.

Výnos z pozemku je ovlivněn jeho polohou, velikostí, tím jaká stavba je na něm postavena, zda se najde investor, atd. U pozemků jako jsou sady, zahrady, parky, pozemky pod veřejnými budovami, atd. je cena ovlivněna předpokládaným budoucím využitím a také zřízenými inženýrskými sítěmi. K ocenění pozemků máme k dispozici řadu metod, které se snaží cenu pozemků určit či odhadnout.

Pro účely oceňování se při nesouladu mezi skutečným stavem pozemku a stavem zaznamenaným v katastru nemovitostí pozemek posuzuje dle skutečného stavu.

3.2 Základní metody oceňování pozemků

Pro každý typ pozemků existují doporučené metody, které lze při jeho oceňování použít.

3.2.1 Oceňování stavebního pozemku

Stavební pozemky se oceňují **dle cenové mapy**. Jedná se o graficky znázorněné databáze cen v měřítku 1:5000, nebo podrobnějším. Závazně slouží pro administrativní oceňování. Vznikají tak, že získané údaje o realizovaných převodech vlastnictví pozemků se zpracují a vnesou do mapy. Obce jsou v tomto ohledu rozděleny do zón podle charakteru zástavby. Každá zóna v mapě pak obsahuje základní ceny. Vždy ke konci každého kalendářního roku obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Objektivní

cenová mapa by vznikla po nejméně deseti letech stabilního trhu s nemovitostmi. Cenové mapy jsou upraveny podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. [3,4]

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec.

Pokud pozemek v cenové mapě není, ocení se **dle cenových předpisů** a to násobkem výměry pozemku podle katastru nemovitostí a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící na využitelnost pozemku zejména pro stavbu. U pozemků ve svahu je pak tato výměra menší než skutečná plocha, pracujeme s průmětem pozemků do vodorovné roviny. [4]

3.2.2 Oceňování zemědělského pozemku

Zemědělský pozemek oceňujeme výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek BPEJ.

Základní cenu zemědělského pozemku a další úpravu vyjadřující vliv polohy a ostatní vlivy působící na využitelnost pozemku pro zemědělství stanoví vyhláška.

U těchto typů pozemků se velice projevuje diferenciální renta. Výrobní náklady na jednotku produkce jsou odlišné u pozemků nejlepších a nejhorších. U těch lepších jsou náklady nejmenší u nejhorších pak opačně. Náklady nese vlastník či nájemce, který na pozemku má svoji produkci. Stejná osoba má pak z pozemku zisk, který musíme připočítat. Zisk vlastníka nejhoršího pozemku z jeho vlastnictví je absolutní rentou, mají ji všichni vlastníci. Vlastníci lepších pozemků si mohou dovolit žádat více peněz za nájemné za své pozemky. Tento rozdíl je rentou diferenciální. Abychom mohli ocenit pozemek výnosově, museli bychom znát skutečné podmínky hospodaření, což je reálně spíše nesplnitelné, proto se používá jiných metod.

Ceny zemědělských pozemků podle bonity

Jednou z metod je ocenění srovnávacím způsobem a to porovnáním parametru bonity půdy. Dříve v období předválečném existovali bonitační stupnice se známými průměrnými cenami, tím se dalo celkem snadno cenu odhadnout. V dalším období, socialismu, platily stopceny, po té úředně stanovené ceny pro převod. Po roce 1990 vyhláškou č. 316/1990 Sb. byly stanoveny ceny podle tzv. „Bonitovaných půdně ekologických jednotek“ (BPEJ). Do tříd BPEJ byly zařazeny všechny zemědělské pozemky a to pro odlišení příspěvků zemědělským družstvům. Tento pro ČR pětimístní kód PBEJ obsahuje údaje o vlastnostech pozemku. Např.

nadmořskou výšku, sklon svahu, světovou stranu, údaje o humusové vrstvě. Od 1. 2. 2008 mají ceny přiřazené každému číslu hodnotu v rozmezí 1,00 až 17,25 Kč/m². Jednotlivé číslice BPEJ kódu mají svůj přesný význam.

- Číslice první vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu, region je stanoven jako území s podobnými klimatickými podmínkami pro pěstování plodin.
- Číslice druhá a třetí značí příslušnost k určité hlavní půdní jednotce, což je stanoveno dle půdní formy a ekologických vlastností.
- Číslice čtvrtá je odrazem kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám.
- Číslice pátá je označením podle kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu.

Doklad o BPEJ bylo možno získat na pozemkovém úřadě na základě předloženého výpisu z katastru nemovitostí a snímku pozemkové mapy. Některé pozemky mohou mít i více částí s odlišnými BPEJ. Ocenění tedy vycházelo z dokladu BPEJ a provedlo se podle cenového předpisu.

Od vyhlášky č. 393/1991 byla stanovena paušální cena, která byla později upravena vyhláškou č. 110/1992 Sb. Podle členění na ornou půdu, ovocný sad, vinice, chmelnice. Další ceny byly stanoveny pro louky a pastviny. Po té bylo tedy možno ocenit pozemek dle paušální ceny nebo dle BPEJ. Od roku 1997 začala platit vyhláška č. 279/1997 Sb. a její navazující vyhlášky, kódy BPEJ byly převedeny do KN, aktuálně je tedy lze nalézt ve výpisu. Základní cena se řídí BPEJ a dále se upravuje:

- přírážkami za výhodnou polohu v obci
- srážkami za vzdálenost od okraje obce
- srážkami za vady pozemku pro obhospodařování

V souvislosti s restitucemi pozemků souvisí metodika oceňování, která vyžaduje pátrání ve sbírce listin pozemkové knihy u katastrálního úřadu. Je třeba zjistit ceny pozemků k dřívějšímu datu. [1,4]

3.2.3 Oceňování lesního pozemku

Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů.

Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška. [5]

U lesních pozemků rozlišujeme lesní pozemek, lesní porost a les. Tyto pozemky oceňujeme i s porosty na nich rostoucími a to výnosovým způsobem. Souvisejícím pojmem s touto problematikou je opět bonita, která tu vyjadřuje určitou charakteristiku intenzity produkce porostu či dřeviny na stanovišti. Dalším důležitým pojmem je zakmenění a obmytí. První pojem značí poměr kruhových ploch nebo hektarových zásob. Obmytí se rovná věku lesních porostů, při němž dosahují zralosti. Věk jako další pojem značí vážený průměrný věků sloučených porostních částí. [5]

Bonitu, zakmenění, obmytí a věk použijeme pro výpočet současné hodnoty dřevní hmoty, po té odečteme současnou hodnotu všech nákladů, které vzniknou do doby optimální těžby a náklady na těžbu.

Podle vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňujeme lesní pozemky odděleně od porostů a to podle souboru lesních typů SLT. Kód SLT je tvořen číslem vegetačního lesního stupně a písmenem edafické kategorie. SLT sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti a jsou zakresleny v lesnických typologických mapách. Údaje o SLT jsou součástí lesní hospodářské osnovy vlastníků lesa. Základní cena lesního pozemku a pozemku s lesním porostem se zjistí podle ceny plošně převládajících SLT. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách. Ceny jsou určeny v Kč/m². Základní cena se ještě upraví o srážky a vynásobí koeficientem K_p. [5]

Les prochází během času vlastním reprodukčním procesem, strukturu lesa členíme na stejnoletý a monokulturní, různověký a multikulturní.

Výpočet hodnoty lesní půdy:

$$Bu = \frac{R}{(1+i)^u}$$

kde

R...čistý důchod v době obmýetí

i...lesní úroková míra [3]

3.2.4 Metody výpočtu ocenění lesního porostu

Při oceňování lesního porostu máme taktéž na výběr z více přístupů.

3.2.4.1 Metoda porostní nákladové hodnoty

Spočívá v pořizovacích nákladech na porost a vypočítá se následovně:

$$HK = (B + V + c) \cdot (1 + i)^m - (B + V) - (D_a \cdot (1 + i)^{m-a} + D_b \dots)$$

kde

B...náklady ušlých příležitostí

V...náklady na správu

c...náklady na zalesnění

d...roční výnosy z těžby dřeva do věku m

i...lesní míra kapitalizace [3]

3.2.4.2 Metoda porostní očekávané hodnoty

Spočívá v realizovaných čistých příjmech v budoucích hodnotách, diskontovaných k momentu ocenění.

$$HE_m = \frac{A_u}{(1 + i)^{u-m}}$$

kde

A_u... hodnota porostu ve věku obmýetí

u... věk porostu v době obmýetí

i...lesní míra kapitalizace

m...věk porostu [3]

3.2.4.3 Metoda věkových hodnotových křivek a věkových hodnotových faktorů

Spočívá v kombinaci předchozích metod a používá ji platná vyhláška. Základ tvoří pevně stanovená hodnota dříví.

Výpočet hodnoty lesního porostu:

$$W = \frac{\check{C}RV}{i}$$

kde

ČRV...čistý roční výnos

i...lesní míra kapitalizace [3]

3.3 Ostatní přístupy k oceňování pozemků

Výše uvedené přístupy k oceňování veškerých pozemků jsou základními přístupy, lze však také aplikovat ještě některé další, které z nich vycházejí.

3.3.1 Metoda třídy polohy (Naegeliho metoda)

Využíváme ji v případech, kdy je nutné ocenit stavební pozemek, u kterého nemáme možnost srovnání. Autorem této metody je švýcarský architekt Wolfgang Naegeli, proto je také označována jako Naegeliho metoda. Vychází z toho, že cena stavebního pozemku je v určitém vztahu k celkové ceně nemovitosti i k výnosu z nájmu. Lze použít takřka u většiny stavebních pozemků. Pomocí „klíče třídy polohy“ je určen procentuální podíl ceny pozemku. Používáme 5 + 2 klíče, z nichž každý zahrnuje různá kritéria (všeobecná situace; intenzita využití pozemku; dopravní relace k velkoměstu; obytný sektor; řemesla, průmysl, administrativa, obchod; povyšující faktory; redukující faktory). K hodnocení podle klíčů používáme slovního popisu. Pokud oceňujeme nezastavěný stavební pozemek, musíme určit, jaký objekt by na něm mohl stát a dále pak vypočítat jeho cenu. U pozemku bez přípojek, bez příjezdu odečítáme náklady na dobudování od ceny pozemku, které bude hradit budoucí vlastník.

Výpočet podle Naegeliho:

$$CP = RC \cdot \left(\frac{PP}{100 - PP} \right)$$

kde

CP...hledaná cena pozemku (Kč)

PP... podíl pozemku se zjistí dle klíče polohy (%)

RC... reprodukční cena stavby na pozemku je známá nebo nákladově stanovená (Kč)

$$PS = 100 - PP$$

Celková hodnota pozemku je pak součtem CP + RC. [3]

3.3.2 Sammetova metoda

Rozdíl od Naegeliho metody pracuje s tzv. koeficientem plochy podlaží KPP. Až potud vše Bradáč

3.3.3 Indexové metoda

Ceny přepočítáváme na základě odvozených indexů. Je využívána u pozemků, u kterých porovnáváme známou cenu jiného již oceněného pozemku, ale zohledňujeme rozdílné vlastnosti. Tato metoda je využívána při porovnávání ceny pozemku prodaného s cenou podobného pozemku odhadovaného. Slavata indexová metoda Přepočet cen se provádí pomocí podílu podlažní plochy objektů, které stojí na pozemcích k výměře pozemků. Po té se ke každému podílu vyhledá tabulkově stanovený koeficient.

$$HP_a = HP_B \cdot \frac{PK_A}{PK_B}$$

kde

H_{pa}...hodnota oceňovaného pozemku

H_{pb}...hodnota pozemku kde známe cenu a výměru

PK_A...tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku A k ploše pozemku A

PK_B...je tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku B k ploše pozemku B

3.3.4 Metoda zbytku

Metoda je používána v případech, kdy nemovitost není vhodná k využívání a předpokládá se nové využití. Nejdříve oceníme nemovitost jako by byla v pořádku a poté odečteme náklady na dosažení stavu, ve které je možno nemovitost používat. Následuje odečtení zisku pro developera. Diskontací zbylé hodnoty na hodnotu současnou získáme finální ocenění.

3.3.5 Ocenění pozemků přímým porovnáním

Tato metoda využívá nejvíce porovnávání jednotkových cen.

3.3.6 Ocenění pozemků výnosovou metodou

Tato metoda byla již popsána v kapitole o výpočtu cen výnosovým způsobem.

Využíváme vztahů pro věčnou rentu, pro konstantní příjmy po určitou dobu, pro proměnlivé příjmy na počátku a následně konstantní. Na straně výnosů bude nájem z pronajatých pozemků, na straně nákladů na dosažení příjmů z nájemného bude daň z nemovitosti a náklady na její správu. [1,3]

4. Ocenění vybraných pozemků

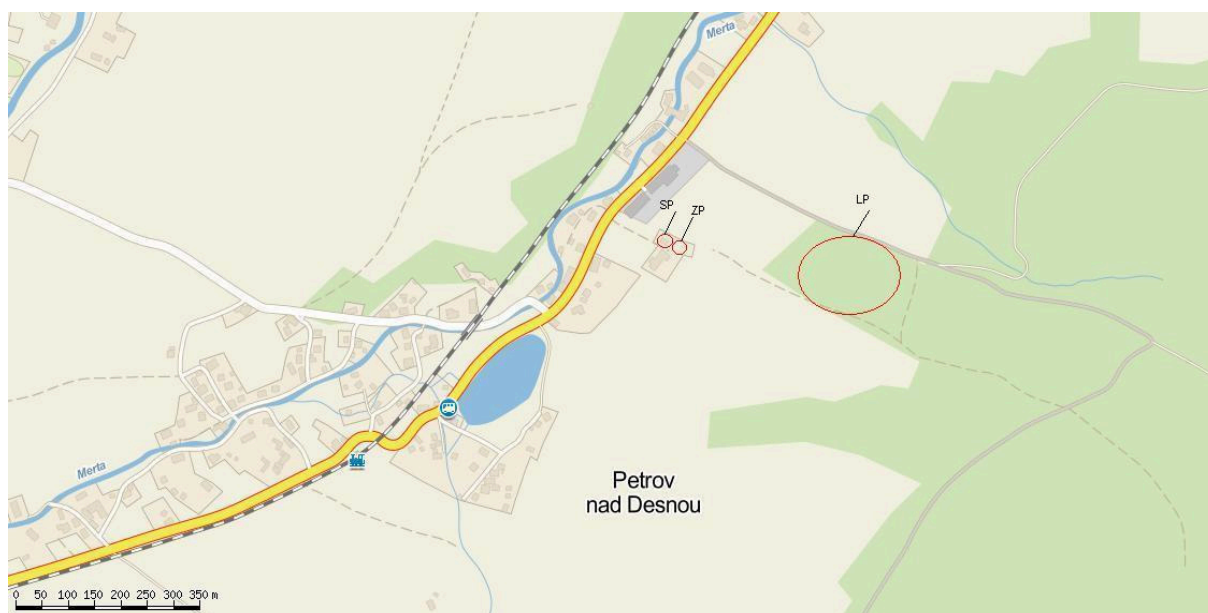
Tato kapitola je již konkrétním oceněním pozemků. Oceňovány budou pozemky stavební, zemědělský a lesní. Základní informace o pozemcích jsou k nalezení v **příloze č. 2**. Metoda ocenění byla zvolena pro všechny tři typy pozemků stejná a to přístup porovnávací, konkrétně přímé porovnávání pomocí koeficientů odlišnosti. Každý mnou vybraný pozemek bude porovnán s dalšími pěti obdobnými pozemky. Tato varianta vychází z úvahy, kdy metoda porovnání odbornou rozvahou je v podstatě výpočtem aritmetického průměru realizovaných prodejních cen a metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti by vyžadovala znalost realizovaných a časových cen. Metoda nepřímého porovnání je modifikací metody mnou zvolené a to metody přímého porovnávání.

Porovnávací metoda byla zvolena z toho důvodu, že pro dané typy pozemků vychází pro tržní oceňování jako nejvhodnější. Pozemky nejsou primárně určeny k pronájmu, tudíž výnosová metoda není vhodná. Metoda nákladová se pro tyto pozemky také nehodí, protože ta je využívána zejména pro oceňování staveb.

4.1 Charakteristiky vybraných pozemků

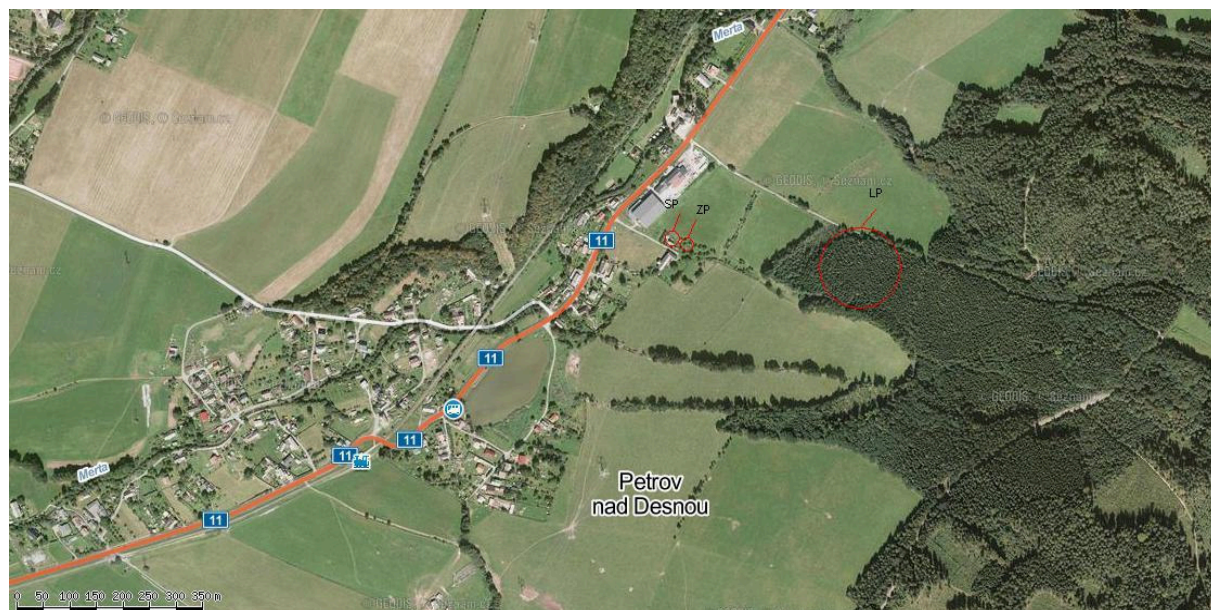
Všechny vybrané pozemky pro ocenění se nachází v obci Petrov nad Desnou v Olomouckém kraji. Stavební a zemědělský pozemek na sebe navazují a jsou ve vlastnictví stejných majitelů. Lesní pozemek se nachází asi ve vzdálenosti 1 km od těchto pozemků je ve vlastnictví společnosti Lesy ČR, s.p. Pozemky jsou vyznačené na **obr. 4.1.** a **4.2.**

Obr. 4.1 - pozemky označené do mapy



Dostupné z: <http://www.mapy.cz/#!x=17.051325&y=50.008212&z=14>

Obr. 4.2 - pozemky označené do satelitní mapy



Dostupné z: <http://www.mapy.cz/#!x=17.051325&y=50.008212&z=14&l=15>

4.1.1 Stavební pozemek

Stavební pozemek o výměře 90 m² má parcelní číslo 667, označen je jako zastavěná plocha a nádvoří, je součástí pozemku s parcelním číslem 669 o rozloze 830 m². Součástí této plochy je i pozemek s výměrou 16 m² s parcelním číslem 668, zastavěná plocha a nádvoří. Tyto tři části budou oceněny jako jeden celek o výměře 936 m². Všechny tyto pozemky vede katastrální úřad pod číslem LV 319. Pozemek je vyobrazen na **obr. 4.3**.

Obr. 4.3 – fotografie stavebního pozemku



Vlastní fotodokumentace, 9. 4. 2014

Pozemek se nachází v klidné lokalitě obce s veškerou občanskou vybaveností, v blízkosti se nachází autobusová i vlaková zastávka. Na pozemku stojí rodinný dům, který již není obyvatelný. Nutnost kompletní rekonstrukce nebo demolice. Na pozemek vede rozvod elektrické energie, plyn je přiveden na hranici pozemku. Voda je odebírána ze studny. K pozemku vede zpevněná příjezdová cesta. Pozemek se nachází pod mírným svahem. V blízkosti stojí hala pro výrobu plastových oken.

4.1.2 Zemědělský pozemek

Zemědělský pozemek o výměře 871 m² je označen parcelním číslem 670 a veden jako zahrada. Pozemek je vyobrazen na **obr. 4.4**.

Nachází se v klidné části obce s dobrou občanskou i dopravní vybaveností. Je snadno dostupný vlakem i autobusem. Na pozemku se nenachází žádná stavba. Pozemek je pravidelně udržován (sekání trávy). Rozložen je v mírném svahu. Na pozemku se nachází

několik vzrostlých stromů, které budou pokáceny ještě původním majitelem. Voda k zalévání je k dispozici ze studny. Elektřina, plyn, kanalizace v dosahu 50 m. Pozemek není oplocen.

Obr. 4.4 – fotografie zemědělského pozemku



Vlastní fotodokumentace, 9. 4. 2014

4.1.3 Lesní pozemek

Pozemek je označen parcelním číslem 1353/8 a veden jako lesní pozemek s rozlohou 33 324 m². Pozemek je vyobrazen na **obr. 4.5**.

Pozemek je určený k plnění funkce lesa. Porost je tvořen z 90 % smrkem, ostatní plochu pokrývá smíšený porost s náletem. Smrky jsou ve stáří 25 let. Pozemek leží v mírném svahu. K lesu vede zpevněná šterková komunikace a další lesní cesty.

Obr. 4.5 – fotografie lesního pozemku



Vlastní fotodokumentace, 9. 4. 2014

4.2 Vlastní ocenění vybraných pozemků

Ocenění vybraných pozemků bude provedeno z větší části pomocí výpočtů v tabulkách prostřednictvím programu Microsoft Excel. A to stejným postupem pro všechny typy pozemků.

Nejdříve se sestaví tabulky s databázemi obdobných pozemků, které se použijí ke srovnání. Pro potřebu této práce je vycházeno z dostupných zdrojů a to inzercí různých realitních kanceláří. Tabulky sestavených databází budou součástí **přílohy č. 1**.

V dalším kroku se stanoví parametry, podle kterých budou pozemky porovnávány a pro tyto parametry pak určeny hodnoty koeficientů odlišnosti. Součinem těchto koeficientů u srovnávacích pozemků získáme indexy odlišnosti. Ceny srovnávacích pozemků se převedou na ceny za 1m^2 a po té ještě upraví korekčním koeficientem, což je vynuceno tím, že je použito nabídkových cen srovnávacích nemovitostí místo cen realizovaných prodejů, které jsou složitě dostupné. Takto upravené ceny za 1m^2 se podělí již získanými indexy odlišnosti a získáme požadované hodnoty. Na závěr se provede jejich aritmetický průměr, součinem tohoto průměru a výměry mnou oceňovaného pozemku získáme konečnou porovnávací hodnotu.

4.2.1 Výpočet porovnávací hodnoty stavebního pozemku

Sestavenou databází stavebních pozemků ukazuje **Tab. 4.1**. V **Tab. 4.2** jsou stanoveny koeficienty odlišnosti. Porovnávací hodnota stavebního pozemku je vypočtena a zobrazena v **Tab. 4.3**.

Tab. 4.1 – databáze

Stavební pozemek	Lokalita	Dopravní dostupnost, občanská vybavenost	Inženýrské sítě	Cena	Výměra m ²
1	Velké Losiny	Škola, školka, potraviny, autobusová zastávka	elektřina, kanalizace, plyn na hranici pozemku, voda není	1 155 500	1 234
2	Petrov n. Des.	školka, vlaková a autobusová zastávka	elektřina a kanalizace na pozemku	586 220	1 241
3	Sobotín	autobusová zastávka, škola, lékař	na hranici pozemku plyn, kanalizace, na pozemku elektřina a voda	665 000	1 330
4	Vikýřovice	vlaková zastávka, cca 2 km do města	na pozemku plyn, kanalizace, elektřina, voda	610 000	695
5	Vikýřovice	vlaková a autobusová zastávka, pošta, potraviny	elektřina a voda na hranici pozemku, kanalizace a plyn 20 metrů	570 000	996
<i>oceňovaný pozemek</i>	Petrov n. Des.	vlaková a autobusová zastávka	elektřina na pozemku, plyn a kanalizace na hranici pozemku, studna	-	936

Tab. 4.2 – koeficienty odlišnosti

K1	lokalita	Petrov nad Desnou	1,00
		Vikýřovice	1,20
		Velké Losiny	1,10
		Sobotín	0,80
K2	nejbližší okolí (do 1 km)	horší	1,00
		standart	1,10
		lepší	1,20
K3	inženýrské sítě	na hranici pozemku	0,90
		na pozemku	1,05
		částečně na pozemku a částečně na hranici pozemku	1,00
korekční koeficient			0,85

Tab. 4.3 – výpočet porovnávací hodnoty

Stavební pozemek	Cena/m ²	Korekce 0,85	K1	K2	K3	I=K1xK2xK3	Cena(korekce/I)
1	936,39	795,93	1,10	1,20	0,90	1,19	669,97
2	472,38	401,52	1,00	1,10	0,90	0,99	405,58
3	500,00	425,00	0,80	1,10	1,00	0,88	482,95
4	877,70	746,04	1,20	1,00	1,05	1,26	592,10
5	572,29	486,45	1,20	1,20	0,90	1,30	375,34
Tržní hodnota = (sum/n) *výměra							472 857,-

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty zemědělského pozemku

Sestavenou databázi zemědělských pozemků ukazuje **Tab. 4.4**. V **Tab. 4.5** jsou stanoveny koeficienty odlišnosti. Porovnávací hodnota zemědělského pozemku je vypočtena a zobrazena v **Tab. 4.6**.

Tab. 4.4 – databáze

Zemědělský pozemek	Dopravní dostupnost	Stavby na pozemku	Inženýrské sítě	Oplocení	Cena	Výměra m²
1 /Rapotín	auto, autobus	žádná stavba	elektřina na hranici pozemku, kanalizace a voda v dosahu	bez oplocení	325 000	1 526
2/ Rapotín	auto, autobus, vlak	žádná stavba	plyn, kanalizace	oploceno	1 050 000	1 256
3/ Rapotín	auto, autobus	zahradní altán	elektřina	oploceno	125 000	1 700
4/ Loučná n.Des.	auto, autobus, vlak	zahradní altán, 2 skleníky	kanalizace, plyn, voda, elektřina, vše na hranici pozemku	oploceno	995 000	1 257
5/ Sudkov	auto, autobus	zahradní domek	elektřina, studna	oploceno	95 000	250
<i>Oceňovaný pozemek/ Petrov n.Des.</i>	auto, autobus, vlak	žádná stavba	elektřina, plyn, kanalizace v dosahu, voda ze studny v dosahu	bez oplocení	-	871

Tab. 4.5 – koeficienty odlišnosti

K1	dopravní dostupnost	auto + vlak nebo autobus	1,00
		auto + vlak + autobus	1,03
K2	stavby na pozemku	žádná stavba	0,90
		altán	1,00
		více staveb (skleníky)	1,10
K3	inženýrské sítě/voda	voda na pozemku	1,10
		voda v dosahu	1,00
		bez vody	0,90
K4	oplocení	bez oplocení	0,80
		oploceno	1,00
korekční koeficient			0,85

Tab. 4.6 – výpočet porovnávací hodnoty

Zemědělský pozemek	Cena/m ²	Korekce 0,85	K1	K2	K3	K4	I=K1xK2xK3	Cena (korekce/I)
1	212,98	181,03	1,00	0,90	1,00	0,80	0,72	251,43
2	835,99	710,59	1,03	0,90	0,90	1,00	0,83	851,72
3	73,53	62,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	62,50
4	791,57	672,83	1,03	1,10	1,00	1,00	1,13	593,85
5	380,00	323,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	293,64
Tržní hodnota								357 656,-

4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty lesního pozemku

Sestavenou databázi stavebních pozemků ukazuje **Tab. 4.7**. V **Tab. 4.8** jsou stanoveny koeficienty odlišnosti. Porovnávací hodnota stavebního pozemku je vypočtena a zobrazena v **Tab. 4.9**.

Tab. 4.7 – databáze

Lesní pozemek	Dostupnost těžby v terénu	Druh porostu	Stáří porostu	Cena	Výměra m ²
1/ Mlýnec	příjezdová cesta, na okraji lesa, mírný svah	1 ha s pěknou BO, 1,3 ha po těžbě, ostatní smíšený porost s náletem	50-100 let	280 136	35 017
2/ Vizovice	neupravená komunikace, mírný svah	buk, smrk, bříza, habr	60 -120 let	1 206 000	40 200
3/ Kopřivnice	neupravené komunikace, svah až úpatí	Smrk 65%, buk 25%, lípa 5%, dub 5%	90 let	86 300	37 608
4/ Linhartice	dobře přístupný po místní komunikaci	BR 95%, OS 5%,; SM 100%	46 let a 25 let	410 000	29 605
5/ Velké Losiny	lesní cesty, mírný svah, ochranné pásmo Lázní Velké Losiny	90% smrk, 10% javor, bříza, dub	25% 100 let, 25% 70 let, 25% 60 let 25% 30 let	1 689 000	40 000
<i>Oceňovaný pozemek/Petrov n.Des.</i>	štěrková cesta, lesní cesty, mírný svah	90%smrk, ostatní smíšený porost s náletem	25 let	-	33 324

Tab. 4.8 – koeficienty odlišnosti

K1	neupravené komunikace, mírný svah	1,00
	neupravené komunikace, svah až úpatí	0,75
	dobře přístupný, rovinný terén	1,05
K2	převážně jehličnatý	1,00
	převážně listnatý	0,80
K3	25 let	1,00
	starší (do 100 let)	1,15
	nad 100 let	1,30
korekční koeficient		0,85

Tab. 4.9 – výpočet porovnávací hodnoty

Lesní pozemek	Cena/m ²	Korekce	K1	K2	K3	I=K1xK2xK3	Cena (korekce/I)
1	8,00	6,80	1,00	0,80	1,15	0,92	7,39
2	30,00	25,50	1,00	0,80	1,20	0,96	26,56
3	2,29	1,95	0,75	1,00	1,15	0,86	2,26
4	13,85	11,77	1,05	1,00	1,10	1,16	10,19
5	42,23	35,89	1,00	1,10	1,15	1,27	28,37
<i>Tržní hodnota</i>							498 392,-

4.3 Doporučení pro oceňovatelskou praxi

V této práci byly oceňovány tři typy pozemků, všechny metodou porovnávání, konkrétně principem přímého porovnání. Základní krok spočíval v sestavení databáze. Potřebné výpočty řešil program Microsoft Excel.

Pomocí řádného sestavení tabulek a správného nastavení vzorců tak lze celkem přehledně dosáhnout požadovaných hodnot. Pokud jsou tabulky řádně sestavené, lze je aplikovat vždy po úpravě zadaných údajů na další v budoucnu oceňované nemovitosti. Je tedy možné navrhnout pečlivé **sestavení databáze do tabulek** a pracování s nimi. Tento systém zásadně urychlí čas věnovaný výpočtům a zpřehlední nám celý proces.

Ačkoli je možné čerpat z několika zdrojů, v podstatě žádný z nich není pro odhadce snadno dostupný. Z tohoto důvodu je nejčastěji využita nabídková inzerce realitních kanceláří. Hodnoty srovnávacích nemovitostí však musíme po té upravovat korekčním koeficientem. Z toho lze vyvodit, že prvním z návrhů jak usnadnit oceňovatelskou praxi by

mohlo být sestavení **veřejné databáze skutečně realizovaných cen** prodaných nemovitostí. Pokud by bylo možné čerpat informace z takovéto databáze, odhadní ceny nemovitostí by pak více odpovídaly cenám, za které se nejspíše prodají. Bohužel sestavit takovouto databázi a udržovat ji aktuální je v podstatě nereálné, vzhledem k tomu, že zainteresované subjekty nejsou ochotny potřebné údaje poskytovat. Takováto databáze by pak mohla být doplněna o grafy realizovaných cen a vývoj cen v čase.

Při hledání v inzerci lze narazit na velmi odlišné popisy inzerovaných nemovitostí a různé náležitosti, které se lze o nemovitosti dozvědět, bez toho aby bylo nutné kontaktovat realitní kancelář. Dalším z návrhů pro usnadnění by bylo **sjednocení povinných náležitostí inzerátů**, tak aby bylo možné, se o každé nabízené nemovitosti dozvědět stejné základní informace.

Pro odhadce je také důležité při stanovení ceny nemovitosti vědět, jak oblíbená je lokalita, ve které se nemovitost nachází a zda se zde nemovitosti prodávají déle či spíše snadněji. Posledním doporučením pro oceňovatelskou praxi by tedy bylo **sestavení databází odhadců podle oblíbenosti lokalit**. Odhadce by tak nemusel lokalitu dobře znát, aby mohl vliv oblíbenosti vyhodnotit, pouze by stačilo nahlédnout do takovéto přehledné databáze, třeba i v podobě mapy.

5. Závěr

Tématem bakalářské práce bylo tržní oceňování pozemků, naplnění cíle spočívalo ve stanovení obvyklých cen oceňovaných pozemků. Další podstatná snaha spočívala v sestavení práce takovým způsobem, aby po jejím prostudování a prostudování problematiky oceňování, dokázali i ti, kteří se v dané oblasti nepohybují, sami alespoň přibližně ocenit vybraný pozemek.

Práce je rozdělena do dvou základních částí. První teoretická část je věnována jednotlivým přístupům k oceňování, základním pojmům a právní úpravě týkající se dané problematiky, dále pak metodám, zejména přístupu výnosovému a porovnávacímu. Další kapitola se zabývá podrobně pozemky a přístupy oceňování pozemků. Jsou zde shrnuty přístupy, které uvádí vyhláška a další možné varianty oceňování pozemků.

V praktické části je řešen hlavní cíl, tedy výpočet obvyklých cen u vybraných nemovitostí, tedy pozemků stavebního, zemědělského a lesního. Data potřebná pro tuto část byla čerpána především z údajů katastrálního úřadu a dále z veřejné inzerce realitních kanceláří a vlastní návštěvou některých srovnávacích pozemků.

Cíl bakalářské práce je splněn, a to za pomoci vybrané porovnávací metody. Nejdříve byl stanoven oceňovací přístup a po té mohly být obvyklé ceny všech vybraných pozemků vypočteny. Nejdříve došlo k vyhodnocení současného stavu vybraných pozemků a dále pro každý pozemek k sestavení databáze jiných, podobných pěti srovnávacích pozemků. Pomocí teoretických znalostí byly sestaveny tabulky, pomocí kterých proběhl výpočet výsledných hodnot. První se řešil odhad nemovitosti pro stavební pozemek, dále pro zemědělský a lesní.

V závěru práce je uvedeno několik myšlenek, které by měly nastínit, drobné návrhy pro oceňovatelskou praxi. Mezi tyto návrhy patří práce s databázemi v tabulkách, sestavení veřejných databází skutečně realizovaných cen prodeje, sjednocení náležitostí inzerce, upravení databází dle oblíbenosti lokalit.

Práce je sestavena tak, aby byla zachována posloupnost jednotlivých kroků a dalo se tak snadno ve výpočtech orientovat. Text práce je doplněn tabulkami, grafy, mapami, dokumentací a fotografiemi.

Rozsah této bakalářské práce již nezahrnuje výpočty jinými metodami, toto by mohlo být navrženo jako pokračování bakalářské práce, tak aby bylo možné porovnat více

dosažených výsledků. Ocenění podobných pozemků na různých místech České republiky by také bylo zajímavým tématem, řešeno takovým způsobem, aby se dalo vyhodnotit, zda a jak se ceny na území ČR liší.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8 vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] SEJÁK, Josef et. al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing, s.r.o., 1999. 155 s. ISBN 80-7169-393-6.
- [3] SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava: BauEROVÁ, Metodické šablony, 2005. 132 s. Dostupný také z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>
- [4] Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 146, 460 Dostupný také z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/zneni-20140101/uplne>.
- [5] Vyhláška č.441 ze dne 31. prosinec 2013 Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173. Dostupný také z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/vyhlaska-c-441-2013-sb-16290>
- [6] Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012. Občanský zákoník. Dostupný také z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=74907&fulltext=&nr=89~2F2012&part=&name=&rpp=15#local-content>
- [7] www.trzniceny.cz[online]. Last update 21.03.2014[cit.2014-02-22]. Dostupné na [www: http://www.trzniceny.cz/?page_id=9](http://www.trzniceny.cz/?page_id=9)
- [8] www.nahlizenidokn.cuzk.cz[online]. Last update 01.02.2014[cit.2014-01-15]. Dostupné na [www.mapy.cz](http://www: <u>http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarExtent=-990320.44597457629%20-1239836%20-346646.55402542371%20-923033&MarWindowName=Marushka</u>[9] <a href=)[online]. Last update 2012 [cit.2014-03-31]. Dostupné na [44](http://www: <u>http://www.mapy.cz/#!x=17.051325&y=50.008212&z=14</u></div><div data-bbox=)

- [10] www.mmreality.cz[online]. Last update 02.04.2014[[cit.2014-02-27]. Dostupné na www: http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/stavebni_parcely-sumperk-prodej/
- [11] www.mmreality.cz[online]. Last update 02.04.2014[[cit.2014-02-27]. Dostupné na www: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/zahrady-sumperk-prodej/>
- [12] www.mmreality.cz[online]. Last update 02.04.2014[[cit.2014-02-27].Dostupné na www:<http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/lesy-sumperk-prodej/>
- [13] www.severomoravskereality.cz[online]. Last update 01.04.2014[[cit.2014-02-27]. Dostupné na www: <http://severo.moravskereality.cz/pozemky/zahrady/?id=ASQ200080000156551>
- [14] www.agent.cz[online]. Last update 01.04.2014[[cit.2014-02-27]. Dostupné na www: <http://agent.cz/pozemky-na-prodej.aspx>
- [15] www.remax-czech.cz[online]. Last update 06.04.2014[[cit.2014-02-27]. Dostupné na www: <http://www.remax-czech.cz/reality/vyhledavani/?regions%5B124%5D=on&types%5B3%5D%5B3%5D=on>
- [16] www.sreality.cz[online]. Last update 06.04.2014[[cit.2014-03-24]. Dostupné na www: http://www.sreality.cz/search?category_type_cb=1&category_main_cb=3&sub%5B%5D=21&price_min=&price_max=®ion=&distance=0&estate_area-min=&estate_area-max=&age=0&extension=0&sort=0&perPage=10&hideRegions=0&discount=-1

SEZNAM ZKRATEK

BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
EU	Evropská unie
KN	katastr nemovitostí
LP	lesní pozemek
LV	list vlastníka
NOZ	nový občanský zákoník
PH	porovnávací hodnota
SLT	soubor lesních typů
SP	stavební pozemek
ÚSC	územně samosprávné celky
VH	výnosová hodnota
ZP	zemědělský pozemek

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 2. 5. 2014

Michaela Moudra!

.....
jméno a příjmení studenta

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Databáze stavebních pozemků
 Databáze zemědělských pozemků
 Databáze lesních pozemků
- Příloha č. 2 Informace o stavebním pozemku
 Informace o zemědělském pozemku
 Informace o lesním pozemku

Příloha č. 1

DATABÁZE		
stavební pozemek	K1 (lokalita)	K2 (nejbližší okolí = dopr.dostupnost, občanská vybavenost)
SP č.1	Velké Losiny	Škola, školka, potraviny, autobusová zastávka
SP č.2	Petrov n.Des.	školka, vlaková a autobusová zastávka
SP č.3	Sobotín	autobusová zastávka, škola, lékař
SP č.4	Vikýřovice	vlaková zastávka, cca 2 km do města
SP č.5	Vikýřovice	vlaková a autobusová zastávka, pošta, potraviny
<i>oceňovaný SP</i>	Petrov n.Des.	vlaková a autobusová zastávka

	K3 (inženýrské sítě)
SP č.1	elektřina, kanalizace, plyn na hranici pozemku, voda není
SP č.2	elektřina a kanalizace na pozemku
SP č.3	na hranici pozemku plyn, kanalizace, na pozemku elektřina a voda
SP č.4	na pozemku plyn, kanalizace, elektřina, voda
SP č.5	elektřina a voda na hranici pozemku, kanalizace a plyn 20 metrů
<i>oceňovaný SP</i>	elektřina na pozemku, plyn a kanalizace na hranici pozemku, studna

[10]

DATABÁZE

zemědělský pozemek	K1 dopravní dostupnost	K2 stavby na pozemku
ZP č.1 /Rapotín	auto, autobus	žádná stavba
ZP č.2/ Rapotín	auto, autobus, vlak	žádná stavba
ZP č.3/ Rapotín	auto, autobus	zahradní altán
ZP č.4/ Loučná n.Des.	auto, autobus, vlak	zahradní altán, 2 skleníky
ZP č.5/ Sudkov	auto, autobus	zahradní domek
<i>oceňovan/ Petrov n.Des.</i>	auto, autobus, vlak	žádná stavba

	K3 inženýrské sítě	K4 oplocení
ZP č.1 /Rapotín	elektřina na hranici pozemku, kanalizace a voda v dosahu	bez oplocení
ZP č.2/ Rapotín	plyn, kanalizace	oploceno
ZP č.3/ Rapotín	elektřina	oploceno
ZP č.4/ Loučná n.Des.	kanalizace, plyn, voda, elektřina, vše na hranici pozemku	oploceno
ZP č.5/ Sudkov	elektřina, studna	oploceno
<i>oceňovan/ Petrov n.Des.</i>	elektřina, plyn, kanalizace v dosahu, voda ze studny v dosahu	bez oplocení

[11, 13, 14, 15]

DATABÁZE

lesní pozemek	K1 dostupnost těžby v terénu	K2 druh porostu
LP č.1 / Mlýnec	příjezdová cesta, na okraji lesa, mírný svah	1 ha s pěknou BO, 1,3 ha po těžbě, ostatní smíšený porost s náletem
LP č.2 / Vizovice	neupravená komunikace, mírný svah	buk, smrk, bříza, habr
LP č.3 / Kopřivnice	neupravené komunikace, svah až úpatí	Smrk 65%, buk 25%, lípa 5%, dub 5%
LP č.4 / Linhartice	dobře přístupný po místní komunikaci	BR 95%, OS 5%,; SM 100%
LP č.5 / Velké Losiny	lesní cesty, mírný svah, ochranné pásmo Lázní Velké Losiny	90% smrk, 10% javor, bříza, dub
<i>oceňovaný/Petrov n.Des.</i>	štěrková cesta, lesní cesty, mírný svah	90%smrk, ostatní smíšený porost s náletem

	K3 stáří porostu
LP č.1 / Mlýnec	50-100 let
LP č.2 / Vizovice	60 -120 let
LP č.3 / Kopřivnice	90 let
LP č.4 / Linhartice	46 let a 25 let
LP č.5 / Velké Losiny	25% 100 let, 25% 70 let, 25% 60 let 25% 30 let
<i>oceňovaný/Petrov n.Des.</i>	25 let

[16]

Příloha č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	667
Obec:	Petrov nad Desnou [500020]
Katastrální území:	Petrov nad Desnou [719790]
Číslo LV:	319
Výměra [m ²]:	90
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Petrov nad Desnou [119792] ; č.p. 142; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 667
Stavební objekt:	č.p. 142
Adresní místa:	č.p. 142

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoník Ladislav, Petrov Nad Desnou 241, 78814 Sobotín	1/2
Křepelka Verner, Ležáky 163/1, 78701 Šumperk	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.04.2014 21:52:09.

© 2004 - 2014 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.0.3 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [668](#)
 Obec: [Petrov nad Desnou \[500020\]](#)
 Katastrální území: [Petrov nad Desnou \[719790\]](#)
 Číslo LV: [319](#)
 Výměra [m²]: 16
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného
 nebo evidenčního: jiná stavba
 Stavba stojí na pozemku: p.č. [668](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoník Ladislav, Petrov Nad Desnou 241, 78814 Sobotín	1/2
Křepelka Verner, Ležáky 163/1, 78701 Šumperk	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
 Změna výměr obnovou operátu
 Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#).

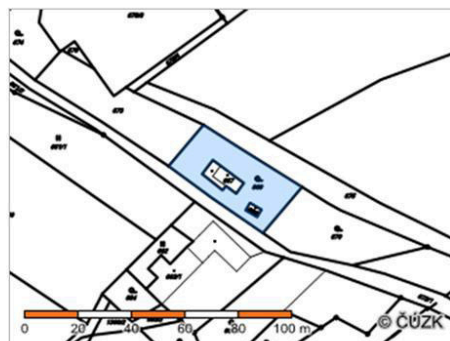
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.04.2014 21:52:09.

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.0.3 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	669/2
Obec:	Petrov nad Desnou [500020]
Katastrální území:	Petrov nad Desnou [719790]
Číslo LV:	319
Výměra [m ²]:	830
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoník Ladislav, Petrov Nad Desnou 241, 78814 Sobotín	1/2
Křepelka Verner, Ležáky 163/1, 78701 Šumperk	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75800	788
74410	42

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#), [Katastrální pracoviště Šumperk](#).

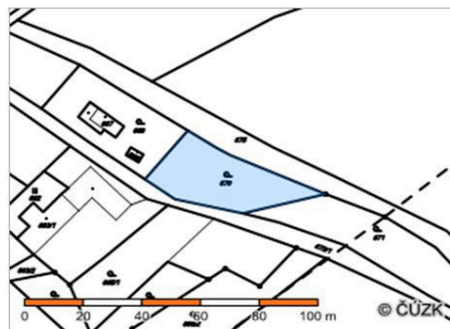
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.04.2014 21:52:09.

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.0.3 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [670](#)
 Obec: [Petrov nad Desnou \[500020\]](#)
 Katastrální území: [Petrov nad Desnou \[719790\]](#)
 Číslo LV: [319](#)
 Výměra [m²]: 871
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoník Ladislav, Petrov Nad Desnou 241, 78814 Sobotín	1/2
Křepelka Verner, Ležáky 163/1, 78701 Šumperk	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75800	12
74410	859

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
 Změna výměr obnovou operátu
 Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#), [Katastrální pracoviště Šumperk](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.04.2014 21:52:09.

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.0.3 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1353/8
Obec:	Petrov nad Desnou [500020]
Katastrální území:	Petrov nad Desnou [719790]
Číslo LV:	13
Výměra [m ²]:	33324
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#), [Katastrální pracoviště Šumperk](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.04.2014 21:52:09.

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.0.3 build 0